



FORMATO: INFORME GLOBAL DE OBSERVACIONES
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
 Versión: 6.0, Fecha: 02/06/2023, Código: GPD-F-02



Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación

En cumplimiento del Decreto 1081 de 2015 artículo 2.1.2.1.14. Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación expedidos con firma del presidente de la República

Datos básicos

Nombre de la entidad	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Responsable del proceso	Dorys Patricia Noy Palacios
Nombre del proyecto de regulación	"Por el cual se modifica el parágrafo del artículo 2.2.6.7.1.1. del Decreto 1077 de 2015 en cuanto al régimen de transición de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva"
Objetivo del proyecto de regulación	Ajustar por una última vez la entrada en vigencia de los mecanismos de protección a los compradores de vivienda en ciudades diferentes a Bogotá D.C. y Medellín, y sus aglomeraciones.
Fecha de publicación del informe	29/08/2023

Descripción de la consulta

Tiempo total de duración de la consulta:	15 días
Fecha de inicio	1 de julio de 2023
Fecha de finalización	15 de julio de 2023
Enlace donde estuvo la consulta pública	https://www.minvivienda.gov.co/tramites-y-servicios/consultas-publicas/por-el-cual-se-modifica-el-paragrafo-del-articulo-226711-del-decreto-1077-de-2015-y-se-adicionan-dos-paragrafos-transitorios-al-mismo-en-cuanto-al
Canales o medios dispuestos para la difusión del proyecto	Página web
Canales o medios dispuestos para la recepción de comentarios	Correo electrónico: HRodriguez@minvivienda.gov.co

Resultados de la consulta

Número de Total de participantes	1	
Número total de comentarios recibidos	5	
Número de comentarios aceptados	0	0%
Número de comentarios no aceptados	5	100%
Número total de artículos del proyecto	5	
Número total de artículos del proyecto con comentarios	1	20%
Número total de artículos del proyecto modificados	0	0%

Consolidado de observaciones y respuestas

No.	Fecha de recepción	Remitente	Observación recibida	Estado	Consideración desde entidad
1	14/07/2023	Gustavo Morales Cobo Presidente Ejecutivo Fasecolda	"Sobre el particular, Fasecolda realizó un análisis para Bogotá de las quejas que se han presentado a las autoridades encargadas, sobre el mal funcionamiento en las construcciones. Si bien esta información debe actualizarse, los datos son profundamente preocupantes. En el período comprendido entre los años 2001 y 2022, en la capital del país se presentaron 5.273 quejas por deficiencias en las edificaciones. De este número, vale la pena señalar que el 58% se refiere a problemas que podrían comprometer la estabilidad de las edificaciones, anotando además que, del total de este porcentaje, el 74% está asociado con problemas estructurales, el 14% a problemas de suelos, el 8% con deficiencias constructivas y el 3% a problemas en los materiales empleados. Es claro que no todos estos casos que señalamos podrían desencadenar ruina o amenaza de ruina en las edificaciones, pero creemos que este volumen de quejas presentadas es sin duda, alarmante"	No aceptada	El análisis presentado corresponde a la ciudad de Bogotá D.C. la cual cuenta con la mayor actividad edificadora y esta cubierta actualmente por los instrumentos de protección a los compradores de vivienda. Cabe aclarar que la póliza decenal ya se encuentra vigente en Bogotá.
2	14/07/2023	Gustavo Morales Cobo Presidente Ejecutivo Fasecolda	El gremio cuenta igualmente con un pequeño dossier de casos emblemáticos de edificaciones de vivienda en donde se ha presentado ruina o amenaza de ruina en el país, que nos permitimos anexar a esta comunicación. Se suma a lo anterior la problemática que representan los denominados "edificios enfermos". Gracias al evento Space se lograron detectar varias edificaciones con problemas estructurales, que han tenido que ser evacuadas y posteriormente demolidas	No aceptada	Dentro del documento Dossier, se identifica que la mayoría de las denuncias presentadas corresponden a ciudades donde ya resulta exigible la constitución de los mecanismos de protección a los compradores de vivienda, por lo cual dichas edificaciones se encuentran cubiertas. Por otra parte, las de las ciudades no cubiertas corresponden a edificaciones que tuvieron accidentes en la construcción de las mismas, incluyendo una en la que el accidente se presenta como consecuencia de la caída de maquinaria, lo que no se relaciona directamente con los instrumentos de protección a los compradores de vivienda. Así mismo, en el documento denominado "Edificios enfermos" no se identifica el estado de las obras respecto a su enajenación, fecha, condiciones, el grado de afectación a los compradores de vivienda, si la propiedad horizontal contaba o no con los seguros de zonas comunes y, de ser el caso, si estos efectivamente fueron desembolsados por parte de las compañías aseguradoras, de tal manera que por parte de este ministerio se pudiera identificar el grado de afectación.

3	14/07/2023	Gustavo Morales Cobo Presidente Ejecutivo Fasecolda	Basados en este amplio contexto, llama la atención al sector asegurador que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pretenda aplazar nuevamente (por un año más), la entrada en operación de esta protección para los propietarios de vivienda nueva en el segundo y tercer grupo de ciudades y municipios considerados en la normativa de gradualidad (Decreto 1606 de 2022) y que, además, en conjunto representan cerca del 60% por la dinámica de edificadora del país	No aceptada	<p>No se identifica el origen de la cifra que corresponde a la actividad edificadora. De acuerdo con lo contenido en la memoria justificativa, a partir de lo indicado por el DANE, en el primer trimestre de 2023, se licenciaron 49.538 unidades de vivienda en Colombia, lo que representó una caída de -16% en las unidades licenciadas frente al mismo período de 2022. Sin embargo, si bien en el total nacional se observan contracciones en el licenciamiento, no todas las aglomeraciones muestran la misma dinámica. Así, las aglomeraciones de Bogotá y Medellín presentaron un crecimiento del 49,2% en las unidades licenciadas en el primer trimestre de 2023 frente a 2022, mientras que el resto del territorio nacional presentó una contracción en las unidades licenciadas del 41,9%.</p> <p>En este sentido, se considera que para Bogotá, Medellín y sus aglomeraciones es viable mantener la aplicación de las medidas de protección a los compradores de vivienda, ya que en medio de una caída en las unidades de vivienda licenciadas en Colombia, en Bogotá, Medellín y sus aglomeraciones éstas han aumentado. Entre tanto, el otorgamiento de licencias de construcción en los demás municipios ha disminuido considerablemente afectando la oferta de vivienda de interés social y prioritaria, y consecuentemente las políticas orientadas a la vivienda digna.</p> <p>Adicionalmente, la dinámica del sector vivienda durante lo corrido del 2023 ha estado determinada por una coyuntura macroeconómica adversa, luego de una rápida recuperación postpandemia observada en 2021 y 2022. Particularmente, la alta inflación y las elevadas tasas de interés han repercutido en los indicadores de comercialización del sector vivienda al tiempo que han aumentado las renunciaciones, lo que ha traído como consecuencia el aumento en el stock de viviendas ofertadas y la disminución en el ritmo de rotación de inventario del mercado de vivienda. Asimismo, los lanzamientos han mostrado una tendencia negativa.</p> <p>Por las razones antes mencionadas y para generar una senda de normalización de la dinámica constructora en el país, es prudente ampliar el plazo para la entrada en vigencia del seguro decenal en los municipios por fuera de las aglomeraciones de Bogotá y Medellín, quienes son los que actualmente presentan las mayores afectaciones.</p>
4	14/07/2023	Gustavo Morales Cobo Presidente Ejecutivo Fasecolda	Es preciso mencionar que la garantía decenal cuenta con beneficios adicionales de gran valía para el país. Debido a la forma en que opera esta cobertura, el asegurador acompaña al constructor desde el inicio de la construcción, ayudándolo a supervisar la obra de manera que se lleve a cabo de acuerdo con los diseños estructurales contratados, cerciorándose de que se construya con los materiales adecuados y supervisando que las incidencias que se presentan en las obras se subsanen de manera apropiada.	No aceptada	<p>De conformidad con la normativa vigente, el asegurador no es una entidad de vigilancia y control de las actividades constructoras, especialmente teniendo en cuenta que las actividades adicionales ejercidas por las compañías aseguradoras podrían implicar un incremento en los valores de la vivienda que conllevarían a un desincentivo a la generación en la adquisición de vivienda de interés social y prioritario, lo cual representa una política relevante para este gobierno.</p> <p>La misma Ley 1796 de 2016 estableció como mecanismo para el control de la estabilidad de las edificaciones, la intervención del supervisor técnico y el certificado técnico de ocupación y la remisión periódica de los informes a la autoridad de control, sin que se le asignara a las aseguradoras esta función, por lo cual los mecanismos de protección a los compradores de vivienda no son el mecanismo idóneo para cumplir esta atribución.</p>
5	14/07/2023	Gustavo Morales Cobo Presidente Ejecutivo Fasecolda	Lo anterior demuestra que, a través del seguro, se controla la calidad de las edificaciones, se aumenta la resiliencia de nuestra nación ante la ocurrencia de terremotos y, podemos afirmarlo, se mitigan las estafas y la construcción ilegal que se presentan en algunas zonas del país, si armonizamos una adecuada comunicación a los compradores	No aceptada	<p>De conformidad con la normativa vigente, el asegurador no es una entidad de vigilancia y control de las actividades constructoras, especialmente teniendo en cuenta que las actividades adicionales ejercidas por las compañías aseguradoras podrían implicar un incremento en los valores de la vivienda que conllevarían a un desincentivo a la generación en la adquisición de vivienda de interés social y prioritario, lo cual representa una política relevante para este gobierno.</p> <p>La misma Ley 1796 de 2016 estableció como mecanismo para el control de la estabilidad de las edificaciones, la intervención del supervisor técnico y el certificado técnico de ocupación y la remisión periódica de los informes a la autoridad de control, sin que se le asignara a las aseguradoras esta función, por lo cual los mecanismos de protección a los compradores de vivienda no son el mecanismo idóneo para cumplir esta atribución.</p>